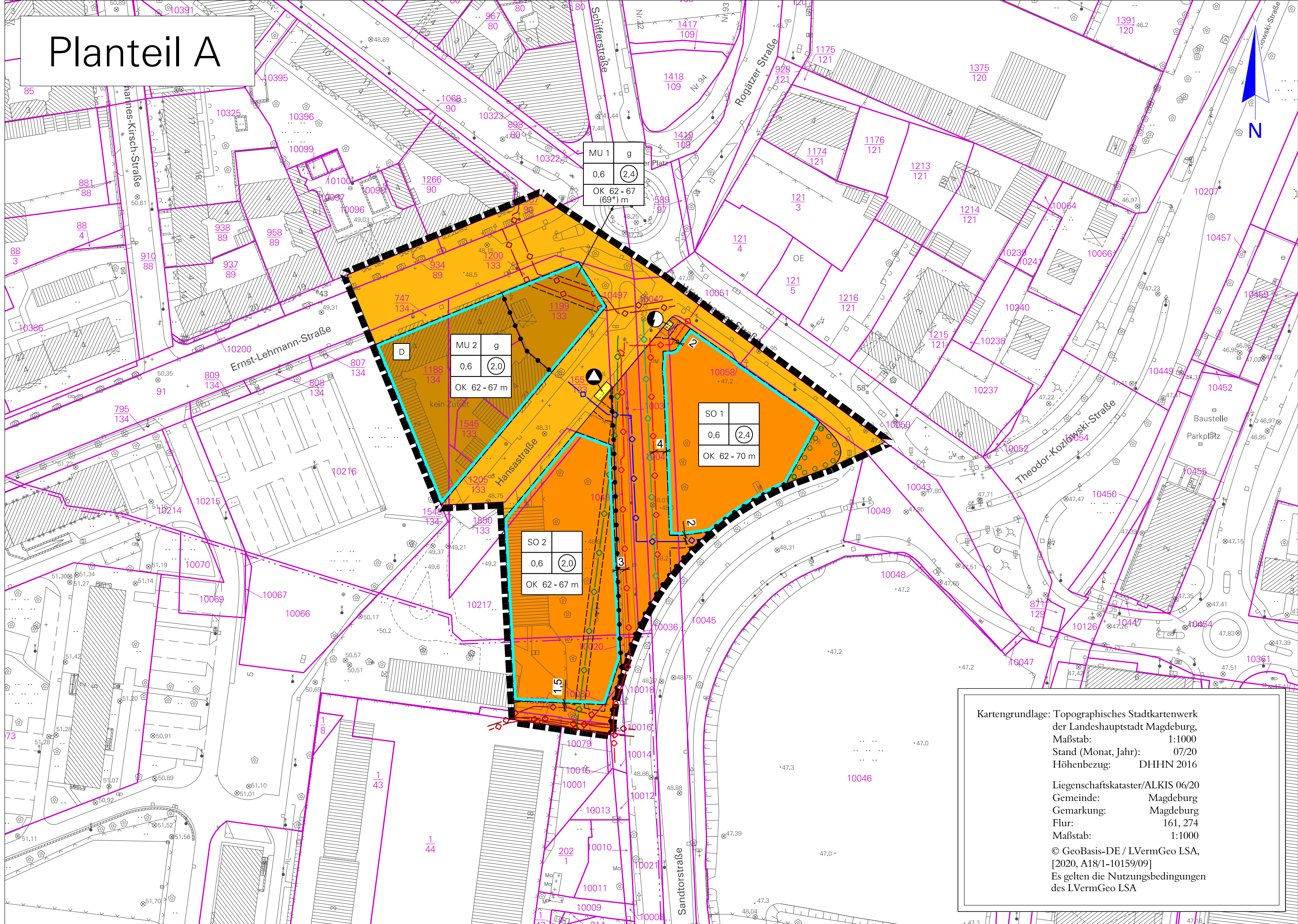




Planteil B

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - In den Sondergebieten „Forschung/Wissenschaft“ sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - Wissenschaftliche Einrichtungen und Bildungseinrichtungen;
 - Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Büro- und Geschäftsgebäude, welche vorrangig der Forschung und Entwicklung von Technologien und Prozessen dienen;
 - Anlagen für Verwaltungen, soweit es sich um universitäre oder universitätsnahe Einrichtungen handelt;
 - Schank- und Speisewirtschaften;
 - Wohnungen für Aufsicht- und Bereschäftspersonen, Betriebsleiter und Betriebsinhaber im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Gästewohnungen für die Universität und Studentenwohnungen.
 - In den Baugebieten MU sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
 - Die festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise überschritten werden durch untergeordnete Bauteile wie Antennen, Schornsteine, Kühl- und Lüftungseinrichtungen oder ähnliche technische Anlagen.
 - Die festgesetzte Gebäudehöhe im Baugebiet SO1 darf auf max. 15 % der Fläche des obersten Geschosses für die Errichtung eines Staffelgeschosses bis zur Höhe von 72,5 m üNN (im DHHN 2016) überschritten werden.
 - Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl in allen Baugebieten für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 1,0 überschritten werden, wenn dies durch Unterfahrgänge oder ähnliche technische Anlagen, Überschreitung ist nur zulässig, wenn eine Erdüberdeckung von mindestens 30 cm vorgenommen wird und die Tiefgaragen begründ werden (§ 17 Abs. 2 BauNVO).
 - Die mit * gekennzeichnete maximale Gebäudehöhe ist nur zulässig als Staffelgeschoss mit einem allseitig zurücktretenden Geschoss von mindestens 0,5 m und im Mittel 2,0 m gegenüber der Außenkante des jeweiligen Gebäudes.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 - Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Je angefangener 5 Stellplätze ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum (Mindeststammumfang 16 cm) in eine Pflanzfläche von mind. 8 m² Größe und mind. 2 m Breite zu pflanzen.
 - Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Mindestens 50 % der Fläche sind geschlossen mit bodendeckenden Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen.
 - Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind vollständig zu begrünen, die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm Dicke vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Der zur begründende Dachflächenanteil muss mindestens 80 % betragen. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
 - An den Gebäuden sind mindestens die baulich geschlossenen Fassadenabschnitte (ab einer Fläche von 20 m²) mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Abgängige Pflanzungen sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

- ### HINWEISE
- Kampfmittel**
Das Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdgreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.
- Altlasten**
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Ausbreiten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/ oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weite Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 540-2715). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.
- Durchwurzelbare Bodenschicht**
Im Bereich der neu anzulegenden Grünflächen bzw. Grundstücksflächen ist durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S.v. § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht ist sind die Regelungen des §12 BBodSchV (s. dazu Begründung zum B-Plan) zu beachten.
- Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen**
Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können eingesehen werden bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg.
- ### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- Baumschutzsatzung**
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg Baumschutzsatzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.
- Niederschlagswasser**
Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten.
Gem. § 5 (2) der Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbar Unterlagen nachzuweisen.
- Archäologie**
Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.
Das Vorhaben befindet sich im Bereich des archäologischen Flächendenkmals „historischer Stadtkern Magdeburg einschließlich der historischen Festungsanlagen“ (hier: Alte Neustadt). Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen (§14 (2) DenKSchG LSA). Vorhaben im dem Bereich bedürfen gem. §14 DenKSchG LSA einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.
- Leitungstrassen**
Für alle Bauvorhaben und das Arbeiten innerhalb des Nabereichs von 10 m um die Längsachse der 110-kV-Kabelanlage der 50-Hertz-Transmission GmbH „AAO-ÖS“-Kabelanlage Glindeberger Weg - Sandtorstraße 339/340“ ist die Zustimmung des Kabelbetreibers beim Regionalzentrum West, Standort Wolmirstedt, Am Umspannwerk 1, 39326 Wolmirstedt einzuholen. Konkrete Planungsunterlagen, z. B. über Standorte und Höhe einer vorgesehenen baulichen Veränderung, Bepflanzung etc., sind möglichst frühzeitig der 50-Hertz Transmission GmbH zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können.

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 288), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am den Bebauungsplan Nr. 178-4E „Hansastraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), in der Fassung vom als Satzung beschlossen.	Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.	Verfahren Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 14.05.2020 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 sowie § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 178-4E „Hansastraße“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 29.05.2020 über das Amtsblatt Nr. 14 ortsüblich bekannt gemacht.	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten erfolgt.	Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
Magdeburg, den	Magdeburg, den	Magdeburg, den	Magdeburg, den	Magdeburg, den
Siegel	Siegel	Siegel	Siegel	Siegel
Oberbürgermeister	ÖbVerming. / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 14.05.2020 außerdem dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 178-4E „Hansastraße“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.06.2020 von der Auslegung benachrichtigt worden.	Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplans Nr. 178-4E „Hansastraße“ übereinstimmt.	Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 178-4E „Hansastraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit	Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungs-vorganges nicht geltend gemacht worden.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.05.2020 über das Amtsblatt Nr. 14 ortsüblich bekannt gemacht.	Magdeburg, den	Magdeburg, den	Magdeburg, den	Magdeburg, den
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 178-4E „Hansastraße“ und die Begründung haben vom 08.06.2020 bis 07.07.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister
Magdeburg, den	Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den Bebauungsplan Nr. 178-4E „Hansastraße“ in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.	Siegel	Siegel	Siegel
Siegel	Magdeburg, den	Siegel	Siegel	Siegel
Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt

Planzeichenerklärung

(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV 90)

I. Planzeichenfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MU	Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)	SO	Sondergebiet Forschung/Wissenschaft (§ 11 BauNVO)
-----------	------------------------------	-----------	---

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6	2,0	0,6 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
OK 62 - 67 m	2,0 = Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 17 Abs. 1 und § 20 BauNVO)	
OK (*) m	OK 62 - 67 m = Oberkante Gebäude in Meter über NHN (im DHHN 2016) als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)	OK (*) m = Oberkante Gebäude in Meter über NHN (im DHHN 2016) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) *siehe textliche Festsetzungen 1.6.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

g	g = geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
---	--	--------------------------------

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen	-----	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
--	------------------------	-------	--------------------------------

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

	Elektrizität		Abfall
--	--------------	--	--------

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. Abs. 6 BauGB)
--	---

7. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
---	--

8. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	-----	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-----	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten von Ver- und Endsorgungsträgern zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)		

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

-----	Gasleitungen unterirdisch GND > DN150 bis ≤ DN400 Schutzstreifen 3 m beidseitig GHD (nach 1990) ≤ DN150 Schutzstreifen 2 m beidseitig > DN150 bis ≤ DN300 Schutzstreifen 3 m beidseitig
-----	Trinkwasserleitungen unterirdisch ≤ DN150 Schutzstreifen 2 m beidseitig
-----	Abwasserleitungen unterirdisch > DN150 bis ≤ DN400 Schutzstreifen 3 m beidseitig
-----	Elektroleitungen unterirdisch SVM-Leitungen: Schutzstreifen 1,50 m beidseitig des jeweils äußeren Kabels 50-Hertz-Leitungen: Schutzstreifen 5 m beidseitig des jeweils äußeren Kabels
-----	Informationsleitung unterirdisch, Schutzstreifen 1,50 m beidseitig

Landeshauptstadt Magdeburg

DS0494/20 Anlage 2 Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 178-4E

HANSASTRASSE

Stand: September 2020

Maßstab: 1 : 1 000

Planverfasser:
Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt
An der Steinkuhle 6
39 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenausgusses: 09/2020